Pays entre Seine & Bray



Charte Paysagère



Pistes pour l'intégration paysagère des lotissements

Fiches conseils à l'usage des élus du Pays







Un Territoire à Vivre & à Partager !

Vous avez un projet de lotissement ?...
Les questions à se poser pour un projet qualitatif



Lors des travaux de préparation de la charte paysagère du Pays entre Seine et Bray, la question du lotissement est souvent venue illustrer le caractère de plus en plus périurbain du territoire. Nécessaire pour les uns afin d'assurer la vie de la commune, tâche urbaine peu esthétique et contraire à l'identité rurale du territoire pour les autres, il divise souvent. Or, il existe une confusion entre l'outil d'aménagement que constitue la procédure de lotissement et la manière dont cet outil est, parfois, mal utilisé par les aménageurs.

Certes, la procédure de lotissement ne garantit en soi aucune qualité architecturale, mais la construction sur lots individuels n'est pas une meilleure garantie du respect de l'environnement local, même si son impact visuel apparaît moins massif. Pour l'aménagement de nouveaux quartiers, il reste l'outil privilégié en zone rurale et périurbaine, permettant d'assurer le développement de la commune en organisant l'urbanisation selon un plan d'ensemble.

La qualité du lotissement dépend donc avant tout de la qualité de ce plan d'ensemble et des moyens donnés en amont pour le réfléchir et l'intégrer au tissu existant. Ce guide a pour objectif de donner quelques pistes de réflexion afin de favoriser au mieux leur intégration paysagère et leur amélioration.

<u>Définition juridique du lotissement</u>

Article L 442-1 : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

La création d'un lotissement se fait dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, selon l'importance du projet.

Mode d'emploi :

Ce guide a été conçu comme un ensemble de fiches conseils abordant chacune une problématique de l'intégration paysagère du lotissement. Chaque fiche est divisée en trois parties : illustration de mauvaises pratiques, pratiques préférables et enfin les questions à se poser et les outils disponibles.

Il ne s'agit aucunement de délivrer des recettes, chaque situation étant spécifique. Toutefois, quelque soit le contexte, ces fiches peuvent constituer une grille de lecture et d'analyse qui vous permettra de juger de la qualité d'un projet de lotissement ou d'identifier des pistes d'amélioration de vos outils réglementaires.





Suivez le guide !

Tout au long des fiches conseil, ce petit personnage viendra vous signaler les bonnes et mauvaises pratiques et vous guidera dans votre lecture.







Sommaire

Le “Guide d’Intégration Paysagère des Lotissements” a été élaboré par le Syndicat Mixte du Pays entre Seine et Bray d’après le travail de l’entreprise FOLIUS Eco Paysage, repris et amendé par Stéphane Jot et Emilien Coulon.

Directrice de la publication : Brigitte LANGLOIS - Rédacteur en chef : Stéphane JOT - Conception : FOLIUS Eco-Paysage; Stéphane Jot et Emilien Coulon - Mise en Page : Stéphane Jot et Emilien Coulon - Crédits photos : Folius Eco Paysage - Heka Photographie (photos p. 2 et 4), Environnement Vôtre, Stéphane Jot.

Remerciements à Benoît, Céline, Stéphanie, Véronique et Jocelyne au regard professionnel et aiguisé.



Contacts :
Syndicat Mixte
30 Place de la Mairie
76116 Blainville-Crevon
Stéphane JOT : 06.18.36.91.35
Jocelyne Styns : 02.35.23.86.18
pays.seine.bray@wanadoo.fr
www.seineetbray.fr



La charte Paysagère du Pays entre Seine & Bray

Travailler sur le paysage, c'est améliorer le cadre de vie des habitants, des visiteurs, et c'est aussi transmettre un héritage. Afin que chacun puisse prendre conscience des richesses paysagères du Pays, et de la nécessité de les préserver pour créer un paysage futur de qualité, le Pays entre Seine et Bray s'est engagé dans la réalisation d'une charte paysagère.

Découvrez la charte paysagère, son diagnostic et le programme d'action sur :
www.seineetbray.fr